

## 事業評価書（事後評価）

1	狭山市駅西口地区	1～4
2	門真市本町地区	5～8
3	柏崎駅前地区	9～12

事業評価書

独立行政法人都市再生機構

地 区 名	狭山市駅西口地区			
	所 在	埼玉県狭山市入間川一丁目、二丁目及び三丁目の各一部		
	事 業 手 法	第一種市街地再開発事業(機構施行)		
	地 区 面 積	約 2.9ha		
	採 択 年 度	平成 12 年度		
	評 価 の 区 分	事業完了後5年を経過した時点		
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	西武新宿線「狭山市」駅より徒歩 0 分		
	従 前 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域等:商業地域(400%/80%)、防火地域、高度利用地区</li> <li>・権利者数:土地所有者 80 名 借地権者等 23 名 借家人 70 名</li> <li>・土地利用状況:戸建住宅、商業施設等</li> </ul>		
	事 業 の 経 緯	昭 50 頃 ~ 平 成 初 期	狭山市による再開発事業の検討	
		平 成 9 年 7 月	「狭山市駅西口再開発協議会(以下、「再開発協議会」)」発足	
		平 成 11 年 8 月	再開発協議会・狭山市から公団(UR)施行要請	
		平 成 12 年 3 月	狭山市都市マスタープラン策定	
		平 成 16 年 11 月	都市計画決定	
		平 成 18 年 7 月	施行規程および事業計画の認可	
		平 成 19 年 6 月	権利変換計画の認可	
		平 成 20 年 10 月	1街区施設建築物工事着手	
		平 成 22 年 3 月	1街区工事完了公告	
平 成 23 年 1 月		2街区施設建築物工事着手		
平 成 24 年 6 月	2街区工事完了公告、事業完了			
計 画 諸 元	①土地利用計画			
		従前	従後	
	公共用地	約 6,000 m <sup>2</sup>	約 17,800 m <sup>2</sup>	
	宅地	約 22,900 m <sup>2</sup>	約 11,100 m <sup>2</sup>	
	②建物計画			
	事 項	現行計画		
	建築敷地面積	約 11,100 m <sup>2</sup>		
延べ面積	約 25,800 m <sup>2</sup>			
用途	商業、住宅、公益施設、駐車場、駐輪場			

1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場や都市計画道路等の整備を行い、狭山市駅前の交通環境の改善を図るとともに、狭山市の中核拠点として魅力ある景観を備えた安全で快適な賑わいのある中心市街地の形成を図るため、良好な住環境を備えた都市型住宅を供給し、商業およびコミュニティ・文化・行政等の生活拠点施設の整備を行う。</li> </ul>
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 35 年に西口駅前広場と都市計画道路の都市計画決定がされ、昭和 50 年代から再開発事業の検討調査が行われてきたものの、バブル崩壊などがあり事業化に至らなかった。</li> <li>・公団(当時)の事業ノウハウに着目した狭山市から協力依頼があり、且つ権利者を含む地元からも公団施行による本事業の推進に強く期待されたことから、公団は平成 11 年に再開発協議会及び狭山市から再開発事業の施行要請を受け、事業へ参画した。</li> </ul>
2. 政策効果分析	事業費:231 億円	
3. 事業を実施することによる効果・影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業竣工時に周辺人口が増加し、現在も増加傾向(8.7%増)</li> <li>・再開発で整備した公益施設の利用者数が、都市再生整備計画事業の目標値を上回る</li> <li>・平成 22 年3月に東西自由通路が整備され、利用者数は増加傾向</li> <li>・新都市機能ゾーンの公共代替地は、再開発から転出する権利者の住宅地として活用</li> <li>・市民広場や公益施設では、事業前には実施されていなかったイベントを頻繁に実施</li> <li>・利便性向上に伴い地区周辺における集合住宅の増加</li> </ul>	
4. 実施環境	1) 事業の進捗	概ね予定どおり
	2) 事業リスクの見込み	なし
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設建築物の工事費を抑えるため、住宅、商業、公益、駐車場という異なる用途の建物を別々に建設</li> <li>・仮設店舗設置に伴う補償費の削減</li> </ul>

対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無(いずれかに○)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長期にわたり停滞していた事業を完遂し、良好な駅前広場等を供給するとともに、公益施設や商業施設を備えた地域の中心となる駅前施設を整備したこと。</li> <li>・上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</li> </ul>
	改善措置の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/>無(いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>
<p>同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市近郊部という民間需要が限定される立地では、地域の实情にあわせた施設規模の中で、地域に求められる機能を導入し、住環境の改善、利便性向上等地域価値向上を図る視点が必要。</li> <li>・導入機能次第ではあるが、機能別の分棟化により工事費・完成後の維持管理費の縮減が有効となる場合もある。</li> <li>・事業への理解を深めるため、従後のコミュニティ形成も含めた権利者の生活再建への配慮や工事期間中の空きスペースの活用(仮店舗やお祭り会場等)等の取り組みが重要。</li> </ul>

狭山市駅西口地区(市街地再開発事業)

位置図



地図使用承認©昭文社第 56G107 号

区域図



地 区 名	所 在	門真市本町地区		
	事 業 手 法	防災街区整備事業(個人施行)		
	地 区 面 積	約 0.5ha		
	採 択 年 度	平成 20 年度		
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年		
	地区の概要	位置・交通条件	京阪電鉄本線「西三荘駅」徒歩3分	
従前の状況		【用途地域等】	第二種住居地域(200/60)、第二種中高層住居 専用地域(200/60)、準防火地域	
		【権利者数】	権利者総数:土地所有者 5 名	
事業の経緯		【土地利用状況】	宅地:4,892 m <sup>2</sup> 、公共用地(里道等):393 m <sup>2</sup>	
		平成 20 年 5 月	門真市より事業実施要請(任意)	
		平成 20 年 6 月	門真市と事業基本協定締結	
		平成 20 年 12 月	事業協力者公募 (平成 21 年 4 月:再公募、平成 21 年 6 月:事業協力者決定)	
		平成 21 年 12 月	都市計画決定(特定防災街区整備地区)	
		平成 22 年 1 月	大阪府、門真市から事業施行要請(法定)	
		平成 22 年 3 月	施行認可(平成 22 年 6 月:事業計画第 1 回変更、平成 23 年 3 月事業計画第 2 回変更、平成 24 年 1 月事業計画第 3 回変更)	
	平成 22 年 9 月	権利変換計画認可		
	平成 22 年 11 月	事業参画者(特建者+戸建住宅用地取得者)の決定		
	平成 24 年 2 月	防災施設建築物工事完了公告		
平成 24 年 9 月	事業終了認可			
そ の 他	—			
計 画 諸 元	・ 土地利用計画			
	【従前】			
		地目(所有者)	面積	
		宅地	4,892 m <sup>2</sup>	
		公共用地(里道、水路等)	393 m <sup>2</sup>	
	【従後】			
		利用区分	用途	面積
		共同利用区	区画道路	1,586 m <sup>2</sup>
			防災施設建築物敷地	1,158 m <sup>2</sup>
		個別利用区(公共用地)	公園	201 m <sup>2</sup>
	個別利用区(宅地)	戸建住宅、自治会館	1,517 m <sup>2</sup>	

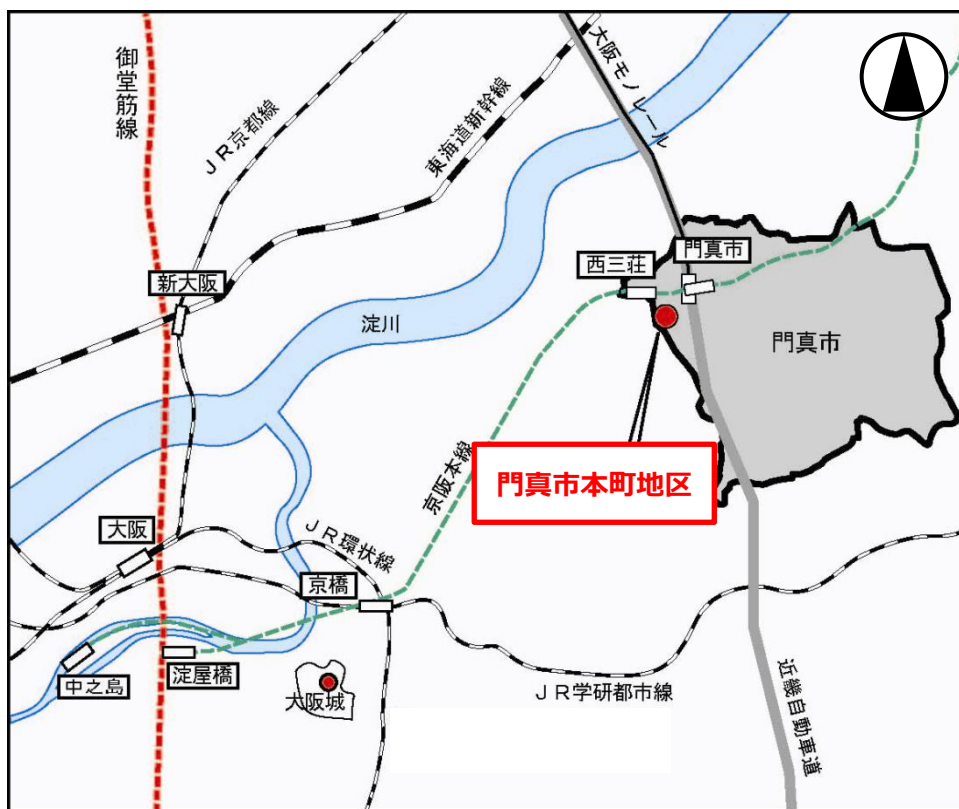
		<ul style="list-style-type: none"> <li>建物計画</li> </ul> <p>【防災施設建築物】</p> <table border="1"> <tr> <td>建築敷地面積</td> <td>1,158 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>2,583 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>建物用途</td> <td>共同住宅</td> </tr> <tr> <td>構造・階数・戸数</td> <td>RC・5階・34戸</td> </tr> </table>	建築敷地面積	1,158 m <sup>2</sup>	延床面積	2,583 m <sup>2</sup>	建物用途	共同住宅	構造・階数・戸数	RC・5階・34戸
建築敷地面積	1,158 m <sup>2</sup>									
延床面積	2,583 m <sup>2</sup>									
建物用途	共同住宅									
構造・階数・戸数	RC・5階・34戸									
1. 事業目的等	<p>事業の目的</p> <p>機構参画の意義</p>	<p>老朽建物の除却、防災施設建築物の建設、主要生活道路等公共施設の整備を実施することにより建物の耐震不燃化、消防活動困難区域の縮減等、本地区および周辺の密集市街地の防災性の向上を図ることを目的とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・門真市は防災街区整備事業の経験がなく、本地区において民間のみによる事業実施は困難。</li> <li>・公共性の高い密集市街地整備とまちづくりへの民間誘導。</li> </ul>								
2. 政策効果分析 (算定基礎となった要因の変化)		事業費 約 4.3 億円								
3. 事業を実施することによる効果・影響	災害に強い都市構造の形成	<p>○密集市街地の解消</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災道路整備(幅員 6.7m)による消防活動困難区域の減少(2.8ha→1.9ha)</li> <li>・耐火建築物の整備による延焼遮断帯の形成</li> <li>・避難経路となる防災道路(幅員 6.7m)の整備による防災性の向上</li> </ul>								
	安全で快適な都市生活の実現	<p>○若い世帯の入居</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化する密集市街地内に供給した多様な住宅への若い世帯の入居による地域の活性化</li> </ul> <p>○居住水準の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1区画あたり 100 m<sup>2</sup>以上の良好な戸建住宅街区の整備</li> </ul> <p>○都市景観の調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観デザインルールブックによる一体的な都市景観の形成</li> </ul>								

4. 実施環境	1) 事業の進捗	事業認可時 : 平成 24 年 9 月事業終了(予定) 実績 : 平成 24 年 9 月事業終了
	2) 事業リスクへの対応	○事業地区内の一体的且つ早期公募 将来特定防災施設建築物の整備と個別利用区の宅地を取得し戸建住宅建設・販売を同時に担うことを念頭に置いた事業協力者を公募し、選定した後に施行認可申請をすることで、認可取得後の事業遅延リスクを回避した。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	○住宅市街地総合整備事業と連携した事業スキームの構築 従前建物補償費、区画道路1号の既存道路部分の整備費、公園整備費や権利者の建替促進事業助成費を住宅市街地総合整備事業で負担することで、防災街区整備事業による支出を最小限に抑え、採算性を確保した
対応方針案	今後の事後評価の必要性	有・ <del>無</del> (いずれかに○)  ・ 権利者、門真市、機構及び民間事業者の適切な役割分担のもと、防災街区整備事業と住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)を一体的に実施し、密集市街地の整備改善と防災性の向上を実現したこと。  上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。
	改善措置の必要性	有・ <del>無</del> (いずれかに○)  上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災街区整備事業の早期実現・推進のためには、合意が得られた地権者所有地を中心に区域設定をする等柔軟な区域取りの検討が必要。</li> <li>・ 事業の成立性を確保するためには、地方公共団体と十分に協議の上で、連携方策の検討や役割分担を図ることが有効。</li> <li>・ 防災性向上の取組みだけに止まらず、景観誘導ツールや整備条件設定による良好な住環境形成の取組みも重要。</li> <li>・ 地域の密集市街地改善のための先導的事业として取組んだ上で、更なる展開につなげていくような住民への意識付けが必要。</li> </ul>

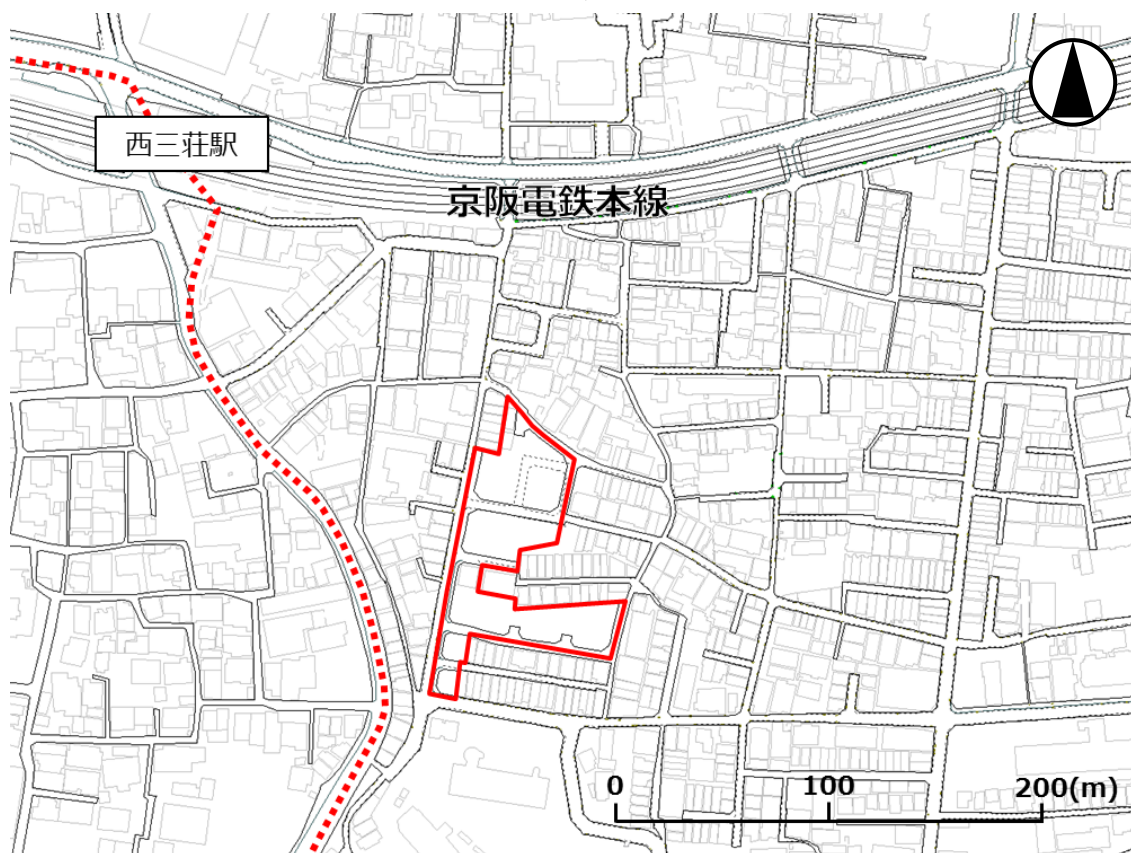


門真市本町地区(防災街区整備事業)

位置図



区域図



「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（空間データ基盤）、数値地図 2500（空間基盤データ）及び基盤地図情報を使用した。（承認番号 平 29 情使、第 178 号）」

事後評価書

独立行政法人都市再生機構

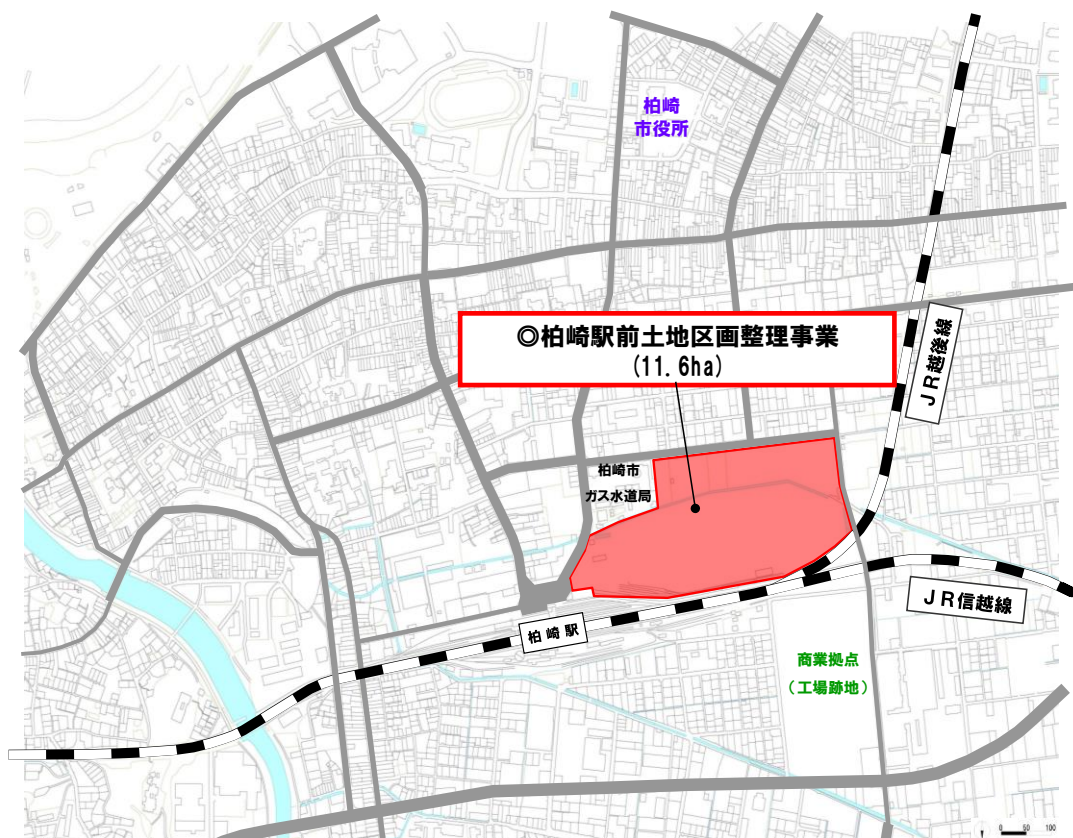
地 区 名	柏崎駅前地区	
	所 在	新潟県柏崎市日石町、鏡町、錦町の一部
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 11.6ha
	採 択 年 度	平成 21 年度(都市計画決定)
	評 価 の 区 分	事業完了後 5 年
地区の概要	位置・交通 条 件	・柏崎駅から徒歩 1 分 ・JR柏崎駅の北東に位置
	従前の状況	【用途地域等】 商業地域(400%/80%) 【権利者数】 3名(新日本石油(株)、柏崎市、東北電力(株)) 【既存家屋数等】 0棟 宅地(約 66%) 公共用地(約 34%) 【土地利用状況】 平成 13 年に閉鎖された日本石油加工工場の跡地である大規模遊休地と都市計画公園として整備された地区公園の一部
	事業の経緯	平成 10 年 3 月 柏崎市都市マスタープラン策定 平成 13 年 3 月 旧日本石油加工(株)柏崎工場閉鎖 平成 19 年 3 月 柏崎市第 4 次総合計画策定 平成 19 年 3 月 柏崎市まちなか活性化方策検討調査 平成 19 年 7 月 新潟県中越沖地震発生 平成 20 年 3 月 柏崎市震災復興計画策定 平成 20 年 12 月 新潟県及び柏崎市から都市機構へ事業施行要請 平成 20 年 12 月 基本協定締結(柏崎市・新日本石油(株)・機構) 平成 21 年 8 月 都市計画(土地区画整理事業、都市計画公園、都市計画道路)の決定 平成 22 年 1 月 土地区画整理事業の事業計画認可 平成 22 年 5 月 第 1 回仮換地指定、保留地売買契約締結(文化会館用地分) 平成 23 年 8 月 地区計画の都市計画の決定 平成 24 年 1 月 事業計画変更 平成 24 年 7 月 柏崎市文化会館「アルフォーレ」開館 換地処分公告
	そ の 他	—

計 画 諸 元	【事業計画概要】		
	事 項	実 績	参考:当初計画 (H22.1 事業計画認可)
	事業期間※	平成 21 年度 ～平成 25 年度	平成 21 年度 ～平成 25 年度
	概算事業費	約 15 億円	約 19 億円
	換地処分	平成 24 年度	平成 24 年度
	土地 利用 計画	公共用地 4.8ha (41.4%) 宅地 6.8ha (58.6%) 計 11.6ha (100.0%)	4.8ha (41.4%) 6.8ha (58.6%) 11.6ha (100.0%)
※清算期間 1 年を含む			
1. 事業目的等	事業の目的	柏崎駅前において、大規模工場跡地の土地利用転換と都市計画道路等の整備を行うことにより、柏崎市中心市街地の震災復興、再生の核となる新たな拠点形成を図る。	
	機構参画の 意 義	柏崎市の震災復興計画の推進に資するため、機構施行の土地区画整理事業により都市基盤整備を行うとともに、新市民会館等用地の確保等により、防災拠点整備の実現を支援する。	
2. 政策効果分析	事業費 実績:約 15 億円		
3. 事業を実施 することによ る効果・影響	都市基盤の 整 備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 柏崎駅周辺の回遊性向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路日石町鏡町線整備(W=17m、L=550m)</li> <li>・ 歩行者専用道路及び当地区とJR信越本線南側の商業施設とを結ぶ南北連絡歩道橋(別途事業)により、安全な歩行者ネットワークを形成</li> </ul> </li> <li>○ 機能的なオープンスペースの整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前公園は形状変更し、機能が向上</li> </ul> </li> </ul>	
	多様な都市 機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 柏崎市文化会館「アルフォーレ」 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震により倒壊した文化会館に代わり整備</li> <li>・大ホール、市民ラウンジ、大会議室等のにぎわい創出施設を設置</li> <li>・稼働率 56.8%(平成 18 年度) → 67.4%(平成 28 年度)</li> <li>・利用者数 99,263 人(平成 18 年度) → 198,686 人(平成 28 年度)</li> </ul> </li> <li>○ 新市庁舎の移転 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地北部にある現市庁舎を老朽化に伴い移転</li> <li>・平成 32 年度中完成目標</li> </ul> </li> <li>○ 社会福祉施設の開業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別養護老人ホーム(100 室)、住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅(40 室)が竣工</li> </ul> </li> <li>○ 良好な都市型住宅</li> <li>○ ・分譲マンション(計 38 戸)、戸建用地(11 区画)</li> </ul>	

3. 事業を実施することによる効果・影響	防 災 性 の 向 上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 防災拠点施設の整備</li> <li>・ 駅前公園を様々な防災機能を有する防災公園として整備。災害時には文化会館と一体で防災拠点として活用される予定（収容人数約5325人）。</li> </ul>
4. 実施環境	1) 事業の進捗	当初計画どおり
	2) 事業リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 適切な役割分担</li> <li>・ 市、新日本石油(株)、機構間で基本協定等を締結し、役割分担、保留地換地取得等をあらかじめ確認</li> <li>・ 特に保留地は文化会館の用地とすることで、地区の先導的かつ中核となる施設の立地を図るとともに、確実な処分を行った</li> </ul>
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案	今後の事後評価の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <p>事業を推進するにあたり、柏崎市、土地所有者および工事関係者の意向調整を丁寧に行うことで、都市計画道路の整備、防災機能を備えた駅前公園の整備、文化会館の誘導等、良好な市街地の整備を円滑に行い、防災性の高い魅力的な都市空間と震災復興、再生の核となる新たな拠点創出を早期に実現できた。</p> <p>上記より、当事業の目的を達成し、事業の効果を発現していることが今回の事後評価により確認できるため、今後の事後評価は必要としない。</p>
	改善措置の必要性	<p>有・<input checked="" type="radio"/> (いずれかに○)</p> <p>上記と同様に、事業目的を達成できていると認められるため、改善措置は必要としない。</p>
同種事業の計画・調査のあり方や事業評価手法の見直しの必要性等 (当該事業からの知見等)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 復興支援においては、市民に対して、早期に復興計画を示すことが必要となるため、復興計画策定に対する支援、それを踏まえた事業化検討及び目標時期を順守した事業の実施に高い評価を受けており、特に時間軸を意識した取組みが重要。</li> <li>・ 機構の持つ特性（公共性、中立性、信用力）、施行権能、事業遂行能力、震災時の復興支援のノウハウを活用し、事業前から事業完了まで総合的な支援を行うことが重要。</li> </ul>

# 柏崎駅前地区（土地区画整理事業）

## 位置図



## 区域図

